



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Conflito de Competência Cível nº 0010511-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Dracena, em que é suscitante COLENDIA 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, é suscitado COLENDIA 29ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Turma Especial - Privado 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Procedência do conflito de competência, declarando competente a 32ª Câmara de Direito Privado. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT (Presidente), CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, FABIO TABOSA, L. G. COSTA WAGNER, MARCOS GOZZO, CARMEN LUCIA DA SILVA, JOÃO ANTUNES, ANA MARIA BALDY, EDUARDO GESSE E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Conflito de competência nº 0010511-86.2025.8.26.0000

Autos de origem: 1002107-78.2023.8.26.0168

Suscitante: 32ª Câmara de Direito Privado

Suscitada: 29ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 39148

Conflito de competência. A Câmara que primeiro conhecer de uma causa está preventa para conhecer outras ações conexas ações oriundas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica ainda que não julgadas conjuntamente em primeiro grau (art. 105 do Regimento Interno do TJSP).

Na hipótese, além de se apurar eventual responsabilidade da imobiliária na confecção do laudo de vistoria de saída, será necessário também o exame da efetiva existência dos alegados problemas no imóvel quando de sua devolução, para se apurar a a responsabilidade da administradora da locação. A improcedência da primeira ação não se fundou apenas e tão somente na ausência de assinatura da locatária e dos fiadores no laudo de vistoria, mas no julgamento da apelação naqueles autos, a C. 32ª Câmara de Direito Privado consignou também que o laudo de vistoria de saída não era suficiente para comprovar o mau uso do imóvel. Existência de risco de decisões conflitantes. Prevenção estabelecida.

Procedência do conflito de competência, declarando competente a 32ª Câmara de Direito Privado.

Versam os autos sobre conflito de competência suscitado pela C. 32ª Câmara de Direito Privado, em relação à C. 29ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal, nos autos da apelação n. 1002107-78.2023.8.26.0168, referente à ação proposta por **Alzira Pensse**, em relação a **Imobiliária Stella Maris**, fundada na falha da prestação de serviços da ré na administração da relação locatícia que manteve com **Vera Lúcia Balderramas Dropa – ME**, pugnando pela condenação da imobiliária no pagamento de indenizações por danos

morais e materiais.

Foi proferida sentença de improcedência da ação, com interposição de apelação pela autora.

A apelação foi livremente distribuída à C. 29ª Câmara de Direito Privado, ao Relator Des. Mário Daccache, que não conheceu do recurso em razão do julgamento da apelação no processo indenizatório anteriormente ajuizado pela ora autora (locadora), em relação à locatária.

Assim decidiu o Ilustre Relator sorteado (f. 169/172):

“(...) Nos autos de nº 1000672-74.2020.8.26.0168, citado nas razões de apelação (p. 148), a matéria discutida versa sobre eventuais danos decorrentes do mesmo contrato de locação, baseado na mesma relação jurídica apontada nesta ação.

Assim, aquela demanda guarda relação de acessoriedade com esta.

E, como citado também na p. 148, naquela oportunidade fora manifestado recurso de apelação julgado pela Eg. 32ª Câmara de Direito Privado (relatoria do eminente Desembargador Kioitsi Chicuta).

Por conta daquela decisão proferida em segundo grau é que esta demanda foi ajuizada, pois a autora pretende que a imobiliária responda pelas perdas e danos em razão da improcedência dos seus pedidos contra a locatária.

Ainda que aquela demanda já tenha se encerrado, forçoso reconhecer que a 32ª Câmara de Direito Privado ficou preventa para julgamento das demais ações ajuizadas com base nos mesmos fatos colocados naquela ação, conforme art. 105, do RITJSP

(...)

Assim, reconhece-se a incompetência recursal desta Câmara e determina-se a remessa dos autos à Eg. 32ª Câmara de Direito Privado, na relatoria do eminente desembargador ou atual ocupante da cadeira, em razão do julgamento da apelação nos autos de nº 1000672-74.2020.8.26.0168”

A 32ª Câmara de Direito Privado, por sua vez, suscitou o presente conflito, por acórdão de relatoria do Ds. Andrade Neto, nos seguintes termos (f. 176/181):

“As duas ações são completamente distintas. Além de propostas contra réus diversos, têm fundamentos jurídicos completamente diferentes. Conforme visto, as duas demandas, diversamente do entendimento do relator sorteado, não derivam do mesmo contrato ou relação jurídica.

Cada uma delas teve por fundamento relação contratual diferente, uma

com base em contrato de locação e ao outra com base em contrato de prestação de serviços, sendo certo que o simples fato de ser idêntico o pedido em ambas as demandas não constitui elemento identificador comum para efeito de estabelecer uma relação de conexidade entre elas, de modo a justificar um deslocamento de competência para julgamento.

E, ainda que assim não fosse, conforme entendimento há muito sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, através do verbete 235, “...a conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado.”

E esse entendimento jurisprudencial está hoje consolidado em expressa disposição legal, estabelecido pelo § 1º do art. 55 do CPC, *in verbis*: Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

Em outras palavras, a modificação da competência pela via da conexão não tem outro propósito senão promover a economia processual e evitar decisões contraditórias. Assim, se, como na espécie, sequer se verifica a possibilidade de prolação de decisões conflitantes, uma vez que qualquer que seja a solução a ser dada ao presente recurso, em nada contraditória o que foi decidido na ação anterior, não há fundamento algum para modificar a competência do órgão julgador ao qual originariamente distribuído o recurso.”

É o relatório.

Tem-se dos autos que a 32ª Câmara de Direito Privado julgou a apelação na ação movida pela locadora, em relação à locatária e fiadores (proc. 1000672-74.2020.8.26.0168), na qual a locadora pugnou a condenação deles no pagamento de indenização pelos danos causados ao imóvel durante a locação.

Aquela ação foi julgada procedente em primeiro grau, mas reformada em sede recursal pela 32ª Câmara de Direito Privado, porque o laudo de vistoria de saída do imóvel era imprestável para a demonstração dos danos, porquanto produzido unilateralmente e não havia sido assinado pela locatária e pelos fiadores.

Assim, a locadora ajuizou a segunda ação, agora em relação à imobiliária administradora da locação, alegando que: (a) foram realizadas mudanças no imóvel que o inabilitaram para o uso residencial, tendo sido devolvido sem o retorno ao *status quo*; (b) ajuizou ação em

relação à inquilina e aos fiadores, que foram revéis durante toda a instrução, sendo julgada procedente em primeira instância; (c) os réus ingressaram naqueles autos após a prolação da sentença, invocando a inadmissibilidade do laudo de vistoria de saída e, em apelação, a sentença foi reformada porque o mencionado laudo não estava assinado pela locatária e pelos fiadores; (d) a ação foi julgada improcedente por um erro cometido pela imobiliária no exercício da administração da relação locatícia; (e) tal erro prejudicou a locadora quanto à satisfação de seu direito e ainda lhe causou outros prejuízos consistentes na sucumbência imposta naquela ação; (f) o prejuízo material foi reconhecido na r. sentença, mas a improcedência ao final decorreu da falha na prestação dos serviços ao deixar de realizar a vistoria com a participação da locatária e também ao deixar de informar que a documentação estava incompleta. Requereu a condenação da imobiliária no pagamento de todo o prejuízo apurado no laudo de vistoria, da sucumbência imposta naquela ação e, também, de indenização por danos morais.

O art. 105 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça dispõe que: “A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou e qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados”

O art. 55 do CPC/15, em seu §1º, determina a reunião para julgamento conjunto de processos conexos, salvo se um deles já houver sido sentenciado.

Essa regra, todavia, e a Súmula 235 do STJ, que se funda no art. 105 do CPC revogado, dizem respeito à modificação de competência em primeiro grau de jurisdição, para julgamento conjunto das ações conexas, não se aplicando à instância recursal.

Em segundo grau, a regra a ser observada é aquela do art.

930, parágrafo único, do CPC, que estabelece que o primeiro recurso protocolado no tribunal tornará prevento o relator para eventual recurso subsequente interposto no mesmo processo ou em processo conexo.

Impende decidir, nesta oportunidade, se há, ou não, risco de decisões conflitantes em razão de conexão ou prejudicialidade entre as ações, a justificar a prevenção da C. 32ª Câmara.

Não se olvida que, conforme constou do acórdão de f. 176/181, ambas as ações foram propostas em relação a réus distintos e se fundam em contratos diversos, sendo a primeira fundada na relação locatícia entre a locadora e a locatária/fiadores, e a segunda, no contrato de administração firmado entre a locadora e a imobiliária.

Não há, também, integral identidade de pedidos, pois na primeira ação se buscou a condenação dos réus no pagamento do valor apurado no laudo de vistoria (R\$14.970,29) e, na segunda, além desse valor, a autora também pretende se ressarcir das verbas da sucumbência impostas na primeira ação e receber indenização por danos morais.

Todavia, vislumbra-se a existência de risco de decisões conflitantes.

Isso porque, além de se apurar eventual responsabilidade da imobiliária na confecção do laudo de vistoria de saída, será necessário também o exame da efetiva existência dos problemas no imóvel quando de sua devolução, a partir da qual emergirá a responsabilidade da administradora da locação.

Diferentemente do que alegou a locadora na inicial da segunda ação, a improcedência da primeira não se fundou apenas e tão somente na ausência de assinatura da locatária e dos fiadores no laudo de vistoria mas, ao julgar a apelação naqueles autos, a C. 32ª Câmara de Direito Privado também consignou que:

“Bem se vê que autora não se desincumbiu do ônus que lhe competia, nos termos do artigo 373, I, do CPC, não demonstrando o fato

constitutivo do seu direito, razão pela qual a improcedência da ação era medida de rigor. Os danos consignados no dito “laudo de vistoria de saída” (fl. 33) são lacônicos e imprecisos, não ofertando a necessária distinção entre mau uso e os danos decorrentes de perecimento das coisas pelo tempo de uso do imóvel, pois, como se vê das fotografias, os móveis têm vida útil limitada, considerando os materiais com que são confeccionados, o mesmo sucedendo com os reparos feitos nas portas, armários e o gramado que, depois de sete anos, por certo deve ser substituído.” (f. 172/178 dos autos 1000672-74.2020.8.26.0168)

Nesse quadro, não obstante as partes sejam diferentes, e não haja identidade total dos pedido e da causa de pedir, identidade parcial em relação a estes dois elementos das ações, havendo risco de decisões conflitantes, o que é suficiente para estabelecer, nesta instância, a prevenção da C. 32ª Câmara de Direito Privado para o julgamento da ação interposta pela locadora em relação à administradora da locação.

Por tais motivos, julgo procedente o presente conflito, declarando competente para o julgamento da causa a C. 32ª Câmara de Direito Privado.

Morais Pucci
Relator